
Gemeinde Ostseebad Prerow

1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber

Gemeinde Ostseebad Prerow

Bürgermeister Christian Seidlitz

Amt Darß/Fischland

Chausseestr. 68a

18375 Born a. Darß

Bearbeitung

Planung Morgenstern

Brinkstraße 20

17489 Greifswald

Stand

Vorentwurf, Juni 2026

– noch nicht beschlossen und genehmigt –

INHALT

TEIL 1 -	BEGRÜNDUNG	3
1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Planungsanlass	4
2	Ermittlung der Planungsvorgaben	6
2.1	Vorliegende Planungen	6
2.2	Bestand und Bewertung	7
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung	7
2.2.2	Änderungs- und Ergänzungsbereiche	10
3	Ziele und Zwecke der Planung	13
4	Inhalte der Planung und ihre Auswirkungen	15
4.1	Begründung der Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen	15
4.1.1	Bauflächen und Baugebiete	15
4.1.2	Grün- und Wasserflächen	18
4.1.3	Flächen für Landwirtschaft und Wald	21
4.1.4	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	22
4.2	Auswirkungen der Planung	24
4.2.1	Flächennutzungen	24
4.2.2	Umweltauswirkungen	24
4.3	Flächenbilanz	25
TEIL 2 -	UMWELTBERICHT	26
1	Einleitung	26
1.1	Kurzcharakterisierung des Gemeindegebiets	26
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans	27
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	28
1.3.1	Allgemeines	28
1.3.2	Vorliegende umweltrelevante Dokumente	28
1.3.3	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	28
1.3.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern	29
1.3.5	Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien	29

2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	30
2.1.1	Einleitung	30
2.1.2	Änderungs- und Ergänzungsbereiche	31
2.1.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
2.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	34
2.2.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	34
2.2.3	Maßnahmen zum Ausgleich	35
2.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
3	Zusätzliche Angaben	35
3.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	35
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist amtsangehörige Gemeinde des Amts Darß/Fischland im Landkreis Vorpommern-Rügen.

Das Ostseebad Prerow bildet den nördlichsten Ort auf der Halbinsel Darß. Hier leben ca. 1.250 Einwohner (Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2024). Das Gemeindegebiet umfasst ca. 11 km².

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ist es „Aufgabe der Bauleitplanung (...), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“ Dazu weiter in § 1 Abs. 2 BauGB: „Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“ Zum Inhalt des Flächennutzungsplans ist in § 5 Abs. 1 BauGB ausgeführt: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow ist seit dem 08.10.2003 rechtswirksam. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 27.11.2025 gefasst.

In der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans werden Darstellungen in mehreren Änderungsbereichen fortgeschrieben und in mehreren Ergänzungsbereichen erstmalig vorgenommen. Bei den Ergänzungsbereichen handelt es sich zum einen um Teilflächen, für die im bisherigen Flächennutzungsplan keine Genehmigung erteilt werden konnte und zum anderen um Teilflächen, die zwischenzeitlich zum Gemeindegebiet hinzugekommen sind.

Seit dem Aufstellungsbeschluss hat sich das Entwicklungsziel für die damals als Teilfläche 9 bezeichnete Fläche geändert. Diese soll weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt bleiben, so dass die Fläche aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans herausgenommen wurde. Da diese Teilfläche („Nummer 9 alt“) nun entfällt, wurden die Nummerierungen der folgenden Teilflächen (vormalig Nummer 10 bis 16) im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss aufgerückt (nunmehr Nummer 9 bis 15).

Rechtsgrundlagen für diese Planung sind, wobei generell die zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses des Flächennutzungsplans geltende Fassung gilt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1.2 Planungsanlass

Gegenüber den Darstellungen des ursprünglichen Flächennutzungsplans sind

- veränderte städtebaulich relevante Entwicklungen eingetreten,
- Abweichungen zwischen der Darstellung des Plans und der Bestandssituation gegeben und
- von der Gemeinde Ostseebad Prerow veränderte städtebaulich relevante Entwicklungen beabsichtigt.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlich geworden, den Flächennutzungsplan zu ändern und zu ergänzen. Bei den erforderlich gewordenen Änderungen und der Ergänzung handelt es sich um Darstellungen der in der folgenden Tabelle genannten Bereiche.

Teilfläche	Bisherige Darstellung	Planungsanlass
Teilfläche 1 Ergänzung Größe: ca. 11,1 ha	• Flächen noch nicht Teil des Flächennutzungsplans	Ergänzung des FNP, Bestandsorientierte Darstellung
Teilfläche 2 Ergänzung Größe: ca. 1,8 ha	• Weißfläche (Darstellung eines Sondergebiets „Strandversorgung“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	Ergänzung des FNP, Bestandsorientierte Darstellung
Teilfläche 3 Ergänzung Größe: ca. 2,3 ha	• Flächen noch nicht Teil des Gemeindegebiets und noch nicht Teil des Flächennutzungsplans	Ergänzung des FNP, Bestandsorientierte Darstellung
Teilfläche 4 Ergänzung Größe: ca. 0,4 ha	• Weißfläche (Darstellung von „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	Ergänzung des FNP, Bestandsorientierte Darstellung
Teilfläche 5 Ergänzung Größe: ca. 0,2 ha	• Weißfläche (Darstellung von „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	Ergänzung des FNP, Bestandsorientierte Darstellung
Teilfläche 6 Änderung Größe: ca. 0,5 ha	• Gemischte Baufläche	Bestandsorientierte Darstellung als Grünfläche, Zuführung zu innerörtlichen großflächigen Grünzügen
Teilfläche 7 Änderung Größe: ca. 0,5 ha	• Wohnbaufläche	Bestandsorientierte Darstellung als Grünfläche

Teilfläche	Bisherige Darstellung	Planungsanlass
Teilfläche 8 Ergänzung Größe: ca. 1,7 ha	• Weißfläche (Fläche wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	Ergänzung des FNP, Bestandsorientierte Darstellung als Grünfläche, Zuführung zu innerörtlichen großflächigen Grünzügen
Teilfläche 9 Änderung Größe: ca. 1,5 ha	• Wohnbaufläche	Bestandsorientierte Darstellung als Grünfläche, Zuführung zu innerörtlichen großflächigen Grünzügen
Teilfläche 10 Änderung Größe: ca. 4,5 ha	• Sondergebiet „Multifunktionales Begegnungszentrum“	Aufgrund langer Leerstandsdauer und städtebaulicher Missstände sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zweck des Wohnungsbaus geändert bzw. vorbereitet werden.
Teilfläche 11 Änderung Größe: ca. 0,5 ha	• Wohnbaufläche	Bestandsorientierte Darstellung als Grünfläche, Zuführung zu innerörtlichen großflächigen Grünzügen
Teilfläche 12 Änderung Größe: ca. 2,0 ha	• Wohngebiet W20	Darstellung als Grünfläche
Teilfläche 13 Ergänzung Größe: ca. 2,0 ha	• Weißfläche (Darstellung eines Sondergebiets „Hafen“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	Ergänzung des FNP, Bestandsorientierte Darstellung als Sondergebiet „Hafen“
Teilfläche 14 Ergänzung Größe: ca. 2,7 ha	• Weißfläche (Darstellung eines Sondergebiets „hafennahe Infrastruktur“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	Bestandsorientierte Darstellung
Teilfläche 15 Ergänzung Größe: ca. 15,1 ha	• Flächen noch nicht Teil des Gemeindegebiets und noch nicht Teil des Flächennutzungsplans	Ergänzung des FNP, Bestandsorientierte Darstellung

2 Ermittlung der Planungsvorgaben

Da die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans zum Gegenstand hat, die in den zurückliegenden Jahren notwendig gewordene Fortschreibung der Planung in begrenzten Bereichen sowie die Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen und Vermerke vorzunehmen, beschränken sich hier die Ausführungen auf

- eine Übersicht der vorliegenden Planungen,
- problemorientierte Darlegungen zu Aspekten der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnens und
- die Änderungs- und Ergänzungsbereiche.

2.1 Vorliegende Planungen

Es sind insbesondere die folgenden übergeordneten Planungen und Planungen der Gemeinde Ostseebad Prerow zu berücksichtigen:

Übergeordnete Planungen

Im Zuge der 1. Änderung und 1. Ergänzung der Flächennutzungsplans sind die Plansätze des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 2016) sowie der Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) zu beachten. Es gilt die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitplanungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Durch die Plansätze der Raumordnung werden folgende Vorgaben getroffen, die Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung berühren:

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern:

- der gesamte Ort befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- westlich und südwestlich des Ortes sowie für die Teile des Prerowstroms die sich östlich der L 21 befinden, sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt,
- Die Ostsee vor Prerow ist als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern dargestellt und
- Die Landstraße L 21 ist als Teil des überregionalen Straßennetzes dargestellt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern:

- Prerow ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt,
- der gesamte Ort befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum,
- der Hafen am Prerowstrom ist als solcher dargestellt. Der ehemalige Nothafen ist noch an seiner damaligen Stelle am Darßer Ort dargestellt. Diese Darstellung sollte im Zuge der nächsten Fortschreibung des RREP VP an die Stelle des neuen Inselhafens wandern.
- westlich und südwestlich des Ortes sowie für die Teile des Prerowstroms die sich östlich der L 21 befinden, sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt und
- aus Richtung Zingst bis zur Höhe des früheren Bahnhofs wurde die linienhafte Darstellung „Schienennetz, regional (geplant)“ vorgenommen. Weiter in südlicher Richtung, etwa entlang der L 21 wurde außerdem ein Infrastrukturkorridor dargestellt. Beide Darstellungen beziehen

sich auf die geplante Wiederherstellung der Schienenverbindung von Barth bis Prerow und ggf. auch darüber hinaus.

Hinzu kommen die Darstellungen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV, 2003) und des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern (GLRP VP, 2009). Betreffend der Teilbereiche der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans sind folgende Darstellungen von Interesse:

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern:

- In der Textkarte 4a „Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung“ wurde das umliegende EU-Vogelschutzgebiet, das FFH-Gebiet sowie der Nationalpark dargestellt und
- In der Textkarte 4b „Schutzgebiete von landesweiter Bedeutung“ wurden das umliegende Landschaftsschutzgebiet sowie der Nationalpark dargestellt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern:

- In der Textkarte 10 „Kohärentes europäisches ökologisches Netz - Natura 2000“ sind ebenfalls das umliegende EU-Vogelschutzgebiet, das FFH-Gebiet sowie der Nationalpark dargestellt,
- In der Textkarte 11 „Nationale Schutzgebiete“ wurden das umliegende Landschaftsschutzgebiet sowie der Nationalpark dargestellt und
- In der Textkarte 13 „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ ist das gesamte Gemeindegebiet als Bereich mit herausragender Bedeutung gekennzeichnet.

Planungen der Gemeinde Ostseebad Prerow

- ursprünglicher Flächennutzungsplan, 2003
- Bebauungsplan Nr. 15 „Strandaufgang - Hauptübergang“, 2006
- Bebauungsplan Nr. 17 „Ortszentrum“, 2006

2.2 Bestand und Bewertung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Dem ursprünglichen Flächennutzungsplan (Genehmigung und Bekanntmachung 2003) lag die Erwartung zugrunde, dass sich die Bevölkerungszahl Prerows von 1.780 (Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz) im Jahr 1997 auf ca. 2.000 im Jahr 2010 erhöht. Diese Erwartung hat sich allerdings als zu optimistisch erwiesen.

Im Jahr 2010 lag die Bevölkerungszahl Prerows mit 1.615 bereits deutlich unter dem Stand von 1997. Im Jahr darauf lag sie –nach dem Zensus 2011 berichtigt – bei 1.546¹. In den Jahren seit 2011 war die Bevölkerungsentwicklung Prerows durch eine im Vergleich zur Geburtenzahl durchgehend höhere Sterblichkeit geprägt. Gleichzeitig kann Prerow über die letzten Jahre einen insgesamt positiven Wanderungssaldo verzeichnen (mehr Zuwanderungen als Abwanderungen). Insgesamt ist die Bevölkerungszahl jedoch auf 1.269 im Jahr 2024 zurückgegangen.

¹ Alle Angaben zur Bevölkerungszahl: Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) 2026: Statistische Berichte zum Thema Bevölkerung. A113 - Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden. verfügbar: <<https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/#Statistiken>> aufgerufen am 09.02.2026.

Jahr	Bevölkerung – Hauptwohnsitze (jeweils Stand 31.12.)	Veränderung durch Geburten und Sterbefälle (zum Vorjahr)	Veränderung durch Geburten und Sterbefälle (Schnitt der vergangenen fünf Jahre)	Veränderung durch Zu- und Abwanderung (zum Vorjahr)	Bevölkerungszugänge und Verluste insgesamt (Veränderung zum Vorjahr)
2011	1.546*	- 4		+/- 0	(Aussage nicht sinnvoll: Korrektur durch Zensus 2011*)
2012	1.509	- 11		- 26	- 37
2013	1.498	- 4		- 9	- 11
2014	1.489	- 13		+ 5	- 9
2015	1.498	- 8	-8	+ 19	9
2016	1.459	- 10	-9	- 27	- 39
2017	1.450	- 4	-8	- 3	- 9
2018	1.455	- 17	-10	+ 23	5
2019	1.463	- 11	-10	+ 19	8
2020	1.486	- 7	-10	+ 30	23
2021	1.490	- 16	-11	+ 20	4
2022	1.283*	-18	-14	+ 21	(Aussage nicht sinnvoll: Korrektur durch Zensus 2022*)
2023	1.256	-25	-15	- 2	-27
2024	1.269	-15	-16	+ 28	13

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung seit 2011. Bevölkerungszugänge und Verluste sind Grün und Rot markiert, stärkere Veränderungen sind jeweils in einem intensiveren Farbton markiert. Auffällig ist, wie stetig der Wert des Sterbeüberschusses im Fünfjahresschnitt zunimmt. Die Werte bei Zu- und Abwanderung schwanken, die Spitzen der sogenannten Flüchtlingswellen lassen sich nur teilweise ablesen. Gerade im Jahr 2020 wird mit + 30 Zuwanderungen ein außergewöhnlich hoher Wert angezeigt. In diesem Jahr hatte Mecklenburg-Vorpommern insgesamt einen besonders hohen Wert deutscher Zuwanderer zu verzeichnen. Hierbei kann eine Rolle spielen, dass Prerow mit seiner landschaftlich reizvollen Lage für innerdeutsche Zuzüge auch als Alterssitz attraktiv ist.

*In den Jahren 2011 und 2022 wurden jeweils ein bundesweiter Zensus durchgeführt, in deren Folge fast überall eine geringere Bevölkerungszahl festgestellt wurde, als bis dahin amtlich erfasst war.²

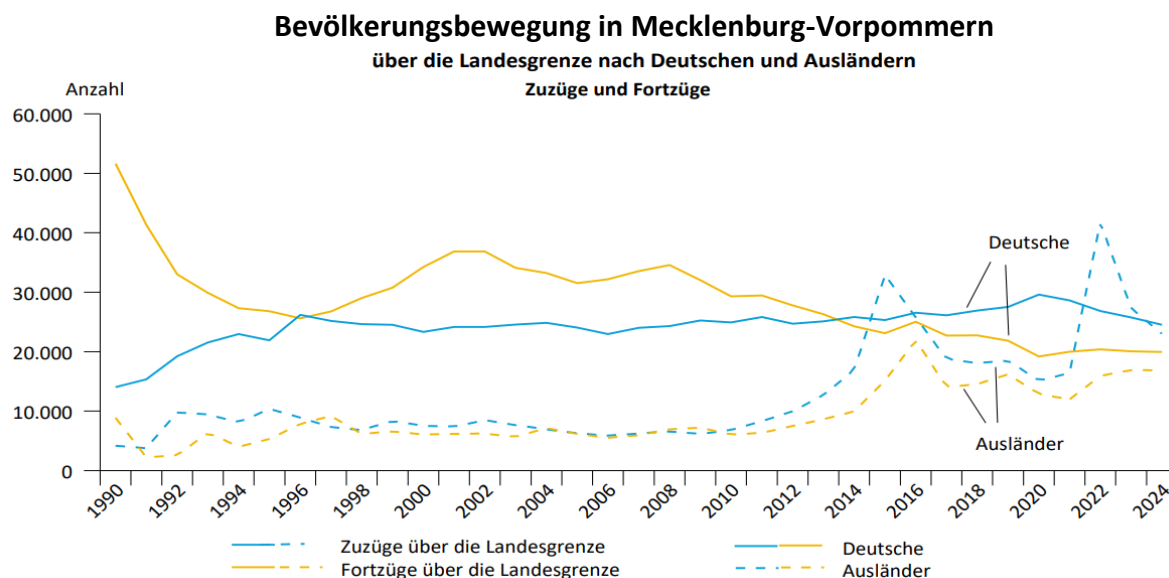
Eine wesentliche Rahmenbedingung für den Überschuss an Sterbefällen liegt im steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung, der sich in weiten Teilen Deutschlands beobachten lässt. In Prerow äußert sich das bspw. darin, dass Ende 2024 fast die Hälfte der Bevölkerung 60 Jahre oder älter war (ca. 49,6 %), Ende des Jahres 2011 waren es noch 39,1 %. Im selben Zeitraum stagnierte der Anteil der bis 20 Jährigen bei ca. 10 %³.

Für den positiven Wanderungssaldo sind zwei Entwicklungen maßgeblich, die landesweit durch das statistische Amt M-V herausgearbeitet wurden. Zum einen hatten der Bürgerkrieg in Syrien und der russische Überfall auf die Ukraine landesweit vermehrten Zuzug zur Folge (sogenannte

² Alle Angaben zur Bevölkerungszahl: Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) 2026: Statistische Berichte zum Thema Bevölkerung. A113 - Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden. verfügbar < <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/#Statistiken> > aufgerufen am 09.02.2026.

³ Ermittelt anhand der Daten des Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) 2026: Statistische Berichte zum Thema Bevölkerung. A133G – Bevölkerung nach Alter und Geschlecht, Teil 2: Gemeindeergebnisse. verfügbar < <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/#Statistiken> > aufgerufen am 09.02.2026.

Flüchtlingswellen). Ereignisse wie diese werden sich auch in Zukunft leider schwerlich vorhersehen lassen. Auf der anderen Seite tritt für die Bevölkerungsentwicklung eine medial weniger begleitete Entwicklung zu Tage. Nämlich verzeichnet Mecklenburg-Vorpommern seit 2014 bei deutschen Staatsbürgern mehr Zuzüge als Fortzüge. Seit 2020 ist die Zahl der deutschen Zuzüge zwar noch positiv aber wieder leicht rückläufig⁴, was möglicherweise von der schwachen konjunkturellen Entwicklung seit der Pandemie herrührt.



Quelle: Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) 2026: Statistische Berichte zum Thema Bevölkerung. A313J – Wanderung Jahresbericht: 2024.

Diagramm: Wanderungsbewegungen über die Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommerns nach Deutschen und Ausländern. Auffällig sind die Spitzen der beiden „Flüchtlingswellen“ 2015 und 2022. Die Zahl ausländischer Zuwanderungen ist seit 2022 wieder rückläufig aber im Vergleich zu den 1990er Jahren auf einem hohen Niveau. Ebenfalls auf einem hohen Niveau ist jedoch auch die Zahl der Fortzüge ausländischer Bürger seit 2016.⁵

Es ist absehbar, dass in Prerow zukünftig weiterhin ein steigender Überschuss an Sterbefällen zu beklagen sein wird. Weiterhin kann jedoch mit einem positiven Wanderungssaldo (von Menschen mit und ohne deutscher Staatsbürgerschaft) gerechnet werden. Diese Entwicklung könnte sich insbesondere durch eine positive Entwicklung des für die Region wichtigen Tourismussektors wieder verstärken. Stärkere Entwicklungen zur ausländischen Zuwanderung sind zukünftig möglich, allerdings kaum vorherzusagen

Hinsichtlich der Bevölkerungsbewegung durch Geburten-/ Sterbefälle in Prerow weiterhin mit einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Abhängig von Zuzügen aus dem In- und Ausland können diese Bevölkerungsverluste aber zumindest teilweise kompensiert werden. Dies hängt jedoch maßgeblich von ökonomischen sowie von politischen Entwicklungen auf nationaler und internationaler Ebene ab.

Nun reicht der erwartbare Bevölkerungsrückgang nicht um auch von einem generell abnehmenden Wohnraumbedarf ausgehen zu können. Sowohl im Bund als auch für das Land Mecklenburg-

⁴ Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) 2026: Statistische Berichte zum Thema Bevölkerung. A313J – Wanderung Jahresbericht: 2024. verfügbar <<https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/#Statistiken>> aufgerufen am 09.02.2026.

⁵ Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) 2026: Statistische Berichte zum Thema Bevölkerung. A313J – Wanderung Jahresbericht: 2024. verfügbar <<https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevoelkerung/#Statistiken>> aufgerufen am 09.02.2026.

Vorpommern ließ sich in den letzten Jahrzehnten das Phänomen sinkender Haushaltsgrößen beobachten. Tendenziell nimmt die Zahl von Haushalten mit nur ein oder zwei Personen zu, während Haushaltsgrößen von 3 oder mehr Personen abnehmen⁶. Die steigende Zahl kleinerer Haushalte bedingt sich nicht ausschließlich, aber auch durch den steigenden Altersdurchschnitt und dem gestiegenen Sterbeüberschuss. Sterbefälle haben nicht zwangsläufig auch frei werdende Wohnungen / Wohnhäuser zur Folge, wenn bspw. der Lebenspartner zurückbleibt und nicht umziehen möchte. Hinzu kommt, dass sich konkurrierende Nutzungsarten wie insb. Ferienwohnungen negativ auf das Angebot verfügbarer Wohnungen bzw. Wohnhäuser auswirken können. Durch diesen Nutzungsdruck wurden in Prerow bereits zahlreiche Innenentwicklungspotenziale für Ferienwohnungen aktiviert und stehen damit für den Wohnungsbau nicht mehr zur Verfügung.

Gleichzeitig ist es aber so, dass gerade für Arbeitskräfte in der Tourismusbranche, aber auch in anderen Wirtschaftszweigen (Handwerk, Dienstleistungen ...) ein geeignetes Wohnungsangebot erforderlich ist. Egal ob Arbeitskräfte erst noch angeworben werden müssen oder bereits in der Region ansässig sind und noch entscheiden ob sie bleiben wollen, ist für sie ein entsprechendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum erforderlich. Die Bedeutung des Wohnungsangebots steigt daher auch angesichts des zunehmenden Wettbewerbs um Arbeitskräfte. Es ist also weiterhin abzusehen, dass in Prerow Wohnungsneubau erforderlich sein wird.

Ziel ist es daher die Voraussetzungen eines nachfrageorientierten Wohnungsangebots herstellen zu können, ohne ein Übermaß langfristig ungenutzter Wohnbauflächen zu riskieren.

Einige der großflächig zusammenhängenden Wohnbauflächen des ursprünglichen Flächennutzungsplans, die bis heute nicht bebaut worden sind, sind dieser Größenordnung jedenfalls entbehrlich. Allerdings soll auch für die kommenden Jahre die Möglichkeit bestehen, bei Bedarf geeigneten Wohnraum in Prerow schaffen zu können. Hierfür sollte das Augenmerk zunächst auf die bestehenden Innenentwicklungspotenziale liegen. Zur Entwicklung der Konversionsfläche des ehemaligen GST-Lagers (Teilfläche 10), wird außerdem ein Teil der entfallenden Wohnbauflächen verlagert, so dass die siedlungsstrukturell integrierte und baulich geprägte Fläche entsprechend der angrenzenden Bebauung genutzt werden kann.

2.2.2 Änderungs- und Ergänzungsbereiche

Teilfläche 1

Diese Teilfläche befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemeinde entlang des Bernsteinwegs. Mit der Ferienanlage „Haus hinter den Dünen“ wurden hier seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts touristische Nutzungen etabliert. Von Bedeutung ist außerdem der Bernsteinweg selbst. Er markiert die westliche Gemeindegrenze und an seinem nördlichen Ende befindet sich ein viel genutzter Strandübergang. Weiterhin befinden sich innerhalb dieser Teilfläche zu erhaltende Waldflächen, Dünen und Strand. Die Teilfläche befindet sich teils innerhalb des 200 m - Küstenbereichs nach (§ 89 LWaG MV (bzw. nach dem 31.07.2026 gem. § 53 LWaKüG M-V) und befindet sich innerhalb eines Küstenschutzgebiets.

Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 umfasst das Gebiet um den Hauptübergang zum Strand. Hier gelangt man direkt zur Seebrücke und zum Inselhafen. Innerhalb der Teilfläche befinden sich zum Teil historische Gebäude

⁶ Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) 2024: Privathaushalte und Familien. verfügbar <https://www.laiv-mv.de/static/LAIV/Statistik/Dateien/Publikationen/Statistisches%20Jahrbuch/2025_nach_Kapiteln/2%20Privathaushalte%20und%20Familien.pdf> aufgerufen am 13.02.2026.

wie das Dünenhaus, die vor allem eine tourismusbezogene Nutzungen wie Gastronomie und Einzelhandel aufweisen. Außerdem hat sich die Nutzung durch einen Tennisplatz etabliert. Wohnnutzungen sowie Beherbergung sind gemäß des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 15 nicht erlaubt.

Teilfläche 3

Die Teilfläche 3 umfasst den Bereich der Seebrücke und des Inselhafens. Beide wurden erst nach der Aufstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplans errichtet.

Teilfläche 4

Diese Teilfläche beinhaltet die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtete Freilichtbühne und Teile des Kurparks.

Teilfläche 5

Diese Teilfläche beinhaltet einen ehemals gastronomisch genutzten Bereich. Im Ursprungsplan war für die Fläche eine Darstellung von „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ vorgesehen. Der Bereich blieb jedoch von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen.

Teilfläche 6

Teilfläche 6 befindet sich entlang der Straße „Im Schüning“. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen werden durch eine Einzelhausbebauung genutzt. Diese Bebauung ragt mit zwei Grundstücken in die Teilfläche hinein. Östlich an die Teilfläche grenzt der Weg, der die Waldstraße mit dem Hauptübergang und der Seebrücke verbindet. Obwohl die Fläche im Bebauungsplan Nr. 17 „Ortszentrum“ als Baufläche (Sondergebiet 1 „Tourismusorientierter Einzelhandel und Gastronomie“) festgesetzt ist, ist die Fläche bis heute fast vollständig unbebaut geblieben. Ein Erfordernis für eine weitere Bebauung an dieser Stelle wird daher nicht mehr gesehen.

Teilfläche 7

Die Teilfläche 7 befindet sich an der Grünen Straße, Ecke Dammstraße. Sie umfasst eine Wiese die als Pferdekoppel genutzt wird. Diese Nutzung soll als Teil innerörtlicher Grünzüge beibehalten werden.

Teilflächen 8 und 9

Die Teilflächen 8 und 9 umfassen jeweils einen länglichen Flächenzuschnitt. Es handelt sich um weitgehend unbebaute Flächen (einzelne Bestandsgebäude werden zum Wohnen und für touristische Zwecke genutzt), die sich jeweils unmittelbar an bestehende innerörtliche Grünzüge angliedern. Diese Grünzüge sind von Gräben durchzogen und bilden eine Fortsetzung der Riegen (feuchte Niederungen) des angrenzenden Darßwalds, die zusammen mit den höher gelegenen Reffen charakteristisch für die Landschaft der Halbinsel sind. Durch die langgezogenen Grünzüge werden innerhalb Prerows direkte Bezüge zum Darßwald hergestellt.

Zur Betonung dieser Grünstruktur wird es als sinnvoll erachtet, die Fläche von weiterer Bebauung frei zu halten.

Teilfläche 10

Das Gelände der Teilfläche 10 wurde während der DDR-Zeit durch die Gesellschaft für Sport und Technik (GST) als Ausbildungslager genutzt. Nach der Wiedervereinigung wurde die Nutzung des Geländes weitestgehend aufgegeben. Lediglich einzelne Gebäude im südöstlichen Bereich der Fläche

werden gegenwärtig noch genutzt. Der übrige Teil der bestehenden Gebäude ist jedoch verfallen, unansehnlich und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Nur ein Teil des ruinösen Gebäudebestands wurde bereits abgerissen. Am nördlichen Rand der Fläche, entlang des Langseer Weegs, befindet sich außerdem eine Grünfläche, die als Sport- und Festplatz sowie temporär als Parkplatz genutzt wird.

Da das Gebiet baulich geprägt ist und durch den Langseer Weg erschlossen wird, wird es als geeignete Konversionsfläche angesehen. Angesichts ihrer siedlungsstrukturell integrierten Lage, stellt sich die Fläche zur Unterbringung zusätzlichen Wohnraums als geeignet dar.

Teilfläche 11

Teilfläche 11 umfasst eine unbebaute Wiese am Langseer Weg. Die Fläche soll als Teil der innerörtlichen Grünzüge weiterhin unbebaut bleiben.

Teilfläche 12

Die Fläche am südöstlichen Ortsrand umfasst gegenwärtig eine Grünlandfläche. Die Fläche war im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ihr gegenüber befindet sich die Landstraße L 21, wodurch die Fläche durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Die Erwartungen an die erforderliche Wohnbebauung haben sich auf dieser Fläche jedoch nicht bewahrheitet. An der Darstellung wird daher zugunsten einer zusätzlichen Grünfläche nicht länger festgehalten.

Teilfläche 13

Die Teilfläche 13 befindet sich am Hafen des Prerower Strom entlang der Straße „Krabbenort“. Hier befinden sich Hafenanlagen für Sportboote und den Ausflugsverkehr. Außerdem befinden sich hier ein Hafenmeisterbüro und eine Gastronomie. Die Fläche wird als Wasserwanderrastplatz genutzt. Als Teil des Hafens hat sie für die touristische Entwicklung Prerows also eine bedeutende Funktion inne. Die Fläche ist Teil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Eine Ausweitung der Hafennutzung ist daher nicht vorgesehen.

Teilfläche 14

Hierbei handelt es sich um eine Grünlandfläche, was sie auch weiterhin bleiben soll. Im Zusammenhang mit frühzeitigen Planungen für einen neuen Nothafen lagen dem Ursprungsplan hier noch Überlegungen zur Unterbringung hafenaffiner Nutzungen zugrunde. Da der Neubau des Nothafens jedoch mittlerweile in Form des Inselhafens realisiert wurde, besteht für derlei Nutzungen an dieser Stelle kein Bedarf mehr.

Teilfläche 15

Auf dieser Fläche befindet sich Strand, Wasser sowie Küstenschutzmaßnahmen. Bei dieser Nutzung soll es auch zukünftig bleiben.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Flächennutzungsplanung wird gemäß BauGB die vorbereitende Bauleitplanung erarbeitet, in der „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (ist).“⁷ Sie ist Basis für die Bebauungsplanung, in die als verbindliche Bauleitplanung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung aufgenommen werden.

Seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Prerow haben sich die Zielsetzungen zur Gemeindeentwicklung weiterentwickelt bzw. für Teilbereiche des Gemeindegebiets geändert. Zudem sind neue Anforderungen an die Gemeindeentwicklung hinzugekommen, welche es zu berücksichtigen gilt. Dies betrifft vor allen Dingen den verringerten Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Außerdem soll die landschaftliche und städtebauliche Eigenart des Ostseebads Prerows gesichert werden, welche sich durch seine kleinteilige Bebauung und diverse innerörtliche Grünzüge zwischen Wald und Strom auszeichnet. Letztere sind nicht zuletzt auch für die touristische Entwicklung des Ostseebads von Bedeutung.

Ferner soll durch die Ergänzung des Flächennutzungsplanes das Gemeindegebiet in seinen aktuellen räumlichen Grenzen abgebildet werden.

Die darzustellenden Bauflächen werden entweder bereits baulich genutzt oder grenzen an bereits baulich genutzte Flächen und bilden mit diesen eine siedlungsstrukturell sinnvolle Arrondierung oder sind bereits im bisherigen FNP als Baufläche vorgesehen. Dabei handelt es sich um:

- die Flächen der Seebrücke und des Inselhafens,
- die bebauten Flächen am Strandübergang Bernsteinweg,
- die Hafenflächen am Prerowstrom und
- die Flächen des ehemaligen GST-Lagers

Damit ist beabsichtigt, die Nutzungsarten auf diesen Flächen so zu steuern, dass sie den abzusehenden touristischen- und Wohnbedürfnissen des Ostseebad Prerows entsprechen. Gleichzeitig wird damit eine zurückhaltende siedlungsstrukturelle Entwicklung vorgesehen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden praktiziert.

In der folgenden Tabelle werden für die einzelnen Teilflächen die bisherigen Darstellungen mit den neuen Darstellungen gegenübergestellt.

Teilfläche	Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
Teilfläche 1	• Flächen noch nicht Teil des Flächennutzungsplans	• Sondergebiet Ferienwohnen • Flächen für Wald • Strandflächen • Küstenschutzgebiet • 200m- Küstenbereich

⁷ § 5 Abs. 1 BauGB

Teilfläche	Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
Teilfläche 2	• Weißfläche (Darstellung eines Sondergebiets „Strandversorgung“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	• Sondergebiet „Strandversorgung“
Teilfläche 3	• Flächen noch nicht Teil des Gemeindegebiets und noch nicht Teil des Flächennutzungsplans	• Sondergebiet „Anlagen für Inselhafen und Seebrücke“
Teilfläche 4	• Weißfläche (Darstellung von „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	• Grünfläche „Parkanlagen“
Teilfläche 5	• Weißfläche (Darstellung von „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	• Grünfläche „Parkanlagen“
Teilfläche 6	• Mischgebiet	• Grünfläche • Wohnbaufläche
Teilfläche 7	• Wohnbaufläche	• Grünfläche
Teilfläche 8	• Weißfläche (Fläche wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	• Grünfläche • Wohnbaufläche
Teilfläche 9	• Wohnbaufläche	• Grünfläche
Teilfläche 10	• Sondergebiet „Multifunktionales Begegnungszentrum“	• Wohnbaufläche • Grünfläche „Sportanlagen“
Teilfläche 11	• Wohnbaufläche	• Grünfläche
Teilfläche 12	• Wohnbaufläche	• Grünfläche
Teilfläche 13	• Weißfläche (Darstellung eines Sondergebiets „Hafen“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	• Sondergebiet „Sportboothafen / Wasserwanderrastplatz“ • Grünfläche „Naturbelassene Grünflächen“ • Nationalpark
Teilfläche 14	• Weißfläche (Darstellung eines Sondergebiets „hafennahe Infrastruktur“ wurde von der Genehmigung des bisherigen FNP ausgenommen)	• Flächen für die Landwirtschaft
Teilfläche 15	• Flächen noch nicht Teil des Gemeindegebiets und noch nicht Teil des Flächennutzungsplans	• Strandfläche • Küstenschutzgebiet

4 Inhalte der Planung und ihre Auswirkungen

4.1 Begründung der Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen

4.1.1 Bauflächen und Baugebiete

Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO)

Teilfläche 6:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde die Teilfläche 6 auf 0,5 ha als Gemischte Baufläche dargestellt. An dieser Entwicklungsabsicht wird nicht länger festgehalten, so dass die Fläche bestandsorientiert dargestellt wird. Überwiegend wird die Fläche nunmehr als Grünfläche dargestellt. Ein Teil der Fläche wird allerdings durch Wohngebäude genutzt, daher wechselt die Darstellung auf ca. 0,1 ha zu einer Wohnbaufläche.

Teilfläche 7:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde die Teilfläche 7 auf ca. 0,5 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche blieb jedoch bisher unbebaut und wird als Pferdekoppel bzw. Wiese genutzt. Um die ländliche Prägung Prerows zu erhalten und weiterhin Nutzungsmöglichkeiten zur Pferdehaltung an dieser Stelle zuzulassen, wird eine Wohnnutzung hier nicht länger angestrebt. Die Darstellung für die Teilfläche wechselt daher zugunsten einer Grünfläche.

Teilfläche 8:

Auf dieser Teilfläche waren im ursprünglichen Flächennutzungsplan 1,7 ha. Wohnbaufläche vorgesehen. Von der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde diese Fläche allerdings ausgenommen, so dass die Teilfläche nur als Weißfläche dargestellt wurde.

Da die nördlich angrenzenden und für Prerow typischen Grünzüge durch die Planung betont und gesichert werden sollen, werden zusätzliche Wohnbauflächen auf dieser Teilfläche nicht länger angestrebt. Allerdings befinden sich hier einzelne Grundstücke die bereits bebaut sind. Für diese Flächen (ca. 0,6 ha.) wird die Darstellung von Wohnbauflächen in die Planung aufgenommen.

Der übrige Teil der Fläche (ca. 1,1 ha) soll den ortsbildprägenden innerörtlichen Grünzügen zugeordnet werden. Die Teilfläche wird daher mit der Darstellung einer Grünfläche ergänzt.

Teilfläche 9:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde für die Teilfläche 9 auf ca. 1,5 ha Wohnbauflächen dargestellt. Da auf dieser Fläche nie eine Bebauung realisiert wurde und zur Sicherung der ortsbildprägenden Grünflächen wird die Darstellung zugunsten einer Grünfläche geändert.

Teilfläche 10:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde für die Teilfläche 10 die Entwicklung eines Multifunktionalen Begegnungszentrums angestrebt. Diese Entwicklung wurde jedoch nicht realisiert, so dass das Gelände des ehemaligen GST-Lagers weitgehend ungenutzt blieb. Um für das Gelände eine zukunftssträchtige Entwicklungsperspektive zu eröffnen und um Wohnungsbau in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage zu ermöglichen, wird die Fläche auf ca. 3,8 ha nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt.

Teilfläche 11:

Teilfläche 11 umfasst eine unbebaute Wiese am Langseer Weg. Sie ist als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Die 0,4 ha große Fläche war bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings sollen ortsbildprägende Grünflächen durch die Planung gesichert und betont werden. Insbesondere die nahegelegene Teilfläche 10 bietet sich als Konversionsfläche eher an, um neue Wohnungsbauvorhaben zu beherbergen. Daher soll Teilfläche 11 nicht länger als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Teilfläche 12:

Teilfläche 12 wurde im ursprünglichen Flächennutzungsplan auf ca. 2,0 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist durch den Straßenverkehr auf der benachbarten Landstraße L 21 durch Lärm vorbelastet, wodurch eine Wohnbebauung hier vsl. nur mit aufwändigen Immissionsschutzmaßnahmen möglich gewesen wäre. Die Entwicklung von Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“ wird an dieser Stelle nicht mehr als geboten erachtet, auch da sich andere Flächen innerhalb des Ortes als potenzieller Wohnungsbaustandort besser eignen (insb. die GST-Konversionsfläche – Teilgebiet 10). Die Darstellung der Fläche wird daher zugunsten einer Grünfläche geändert.

Bilanz:

Durch die geänderte Darstellung der Teilflächen 6; 7; 8; 9; 10; 11 und 12 verkleinert sich die dargestellte Wohnbaufläche um ca. 1,6 ha.

Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO)**Teilfläche 6:**

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde die Teilfläche 6 auf 0,5 ha als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 17 wurde die städtebauliche Zielstellung für den östlichen Teil dieser Fläche konkretisiert und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für Tourismusorientierten Einzelhandel und Gastronomie vorgenommen. Diese Nutzungsarten konnten sich seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 2006 jedoch nicht realisieren. Es wird daher davon ausgegangen, dass für diese Nutzungsarten auf dieser Fläche auch längerfristig keine Realisierung erfolgen wird. Die Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan soll daher verkleinert werden, so dass sie sich nördlich der Waldstraße auf die „erste Reihe“ beschränkt. In Teilfläche 6 wird die Darstellung zugunsten einer größeren Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wechseln. Die Darstellung als Gemischte Baufläche entfällt hier.

Bilanz:

Die Darstellung von gemischten Bauflächen verkleinert sich um ca. 0,5 ha.

Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)**Teilfläche 1:**

Diese Fläche war noch nicht Teil des ursprünglichen Flächennutzungsplans. Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan darzustellen, wird die Fläche ergänzt und bestandsorientiert dargestellt. Im Bereich der bestehenden touristischen Nutzung wird der Flächennutzungsplan daher auf ca. 4,2 ha als ein Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ dargestellt.

Bilanz:

Die Darstellung der Sondergebiete die der Erholung dienen vergrößert sich um ca. 4,2 ha.

Sondergebiet „Multifunktionales Begegnungszentrum“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**Teilfläche 10:**

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan stellte auf der Teilfläche 10 ein Sondergebiet „Multifunktionales Begegnungszentrum“ dar. Diese Fläche umfasst ein Gebiet von ca. 4,5 ha. Damit war vorgesehen, die Konversionsfläche des ehemaligen GST-Lagers zu einen Ort für Begegnungen, Weiterbildung und Erholung zu entwickeln. Zwischenzeitlich konnte die Fläche jedoch noch nicht entwickelt werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird daher zugunsten von Grünflächen und von Wohnbauflächen geändert.

Bilanz:

Die als Sondergebiet „Multifunktionales Begegnungszentrum“ dargestellte Fläche wird um 4,5 ha. reduziert.

Sondergebiet „Strandversorgung“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**Teilfläche 2:**

Diese Teilfläche wurde im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Strandversorgung“ dargestellt – allerdings als Weißfläche, weil die Genehmigung für diese Darstellung versagt wurde. Um die bestehende bauliche Nutzung im Sinne des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 15 abzubilden wird der Flächennutzungsplan auf ca. 1,8 ha um die Darstellung als Sondergebiet „Strandversorgung“ für das Teilfläche ergänzt.

Bilanz:

Das dargestellte Sondergebiet „Strandversorgung“ vergrößert sich um 1,8 ha.

Sondergebiet „Seebrücke/Hafen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**Teilfläche 3:**

Zur Aufstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplans war Teilfläche 3 noch nicht Teil des Gemeindegebiets. Mittlerweile wurde innerhalb dieser Teilfläche die neue Seebrücke mit dem Inselhafen errichtet. Der Flächennutzungsplan wird auf ca. 2,3 ha um diese Teilfläche mit der Darstellung eines Sondergebiets „Seebrücke/Hafen“ ergänzt, um der neuen baulichen Nutzung Rechnung zu tragen.

Bilanz:

Das Sondergebiet „Seebrücke/Hafen“ wird erstmalig dargestellt und umfasst eine Fläche von 2,3 ha.

Sondergebiet „Sportboothafen/ Wasserwanderrastplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Teilfläche 13:

Die Teilfläche 13 war im ursprünglichen Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet „Hafen“ vorgesehen. Allerdings wurde die Genehmigung für diese Darstellung im Flächennutzungsplan versagt, so dass die Fläche als Weißfläche dargestellt wurde.

Die Fläche befindet sich im Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan enthielt den Vorschlag, die Fläche aus dem Nationalpark auszugrenzen, was allerdings nicht erfolgt ist. So ist innerhalb der Fläche ein weitreichendes Bauverbot nach § 6 der Nationalparkverordnung zu beachten. Die bestehende bauliche Nutzung der Teilfläche (Wasserwanderrastplatz, Stege, Wege, kleinere Gebäude für Hafenmeister, Kiosk, Bootsverleih etc.) genießt jedoch Bestandsschutz. Der Flächennutzungsplan hat zum Ziel diese Fläche auf ca. 1,6 ha bestandsorientiert als Sondergebiet „Sportboothafen/ Wasserwanderrastplatz“ darzustellen. Dies erfolgt unter der Prämisse, dass damit keine Intensivierung der baulichen Nutzung erfolgen soll. Ein bisher unbebauter Teil des Schilfgürtels wird in der Teilfläche 13 als Grünfläche dargestellt werden. Die Darstellung als Weißfläche entfällt damit.

Bilanz:

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet „Hafen“ vergrößert sich um ca. 1,6 ha.

4.1.2 Grün- und Wasserflächen

Die Gliederung in Grünflächen mit konkreten Zweckbestimmungen und ohne besondere Zweckbestimmung folgt der Systematik des ursprünglichen Flächennutzungsplans.

Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Für folgende Grünflächen wird im Rahmen des Flächennutzungsplans keine besondere Zweckbestimmung bestimmt, da hier keine zusätzlichen baulichen Anlagen vorgesehen werden sollen (im Gegensatz bspw. zu Zweckbestimmungen wie „Parkanlagen“ oder „Spielplätzen“, zu denen spezifische Anlagen wie etwa Wege, Spielgeräte oder Sitzbänke gehören) und auch kein spezielles Pflegeregime vorgeschrieben werden soll.

Teilfläche 6:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde die Teilfläche 6 als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 17 wurde die städtebauliche Zielstellung für den östlichen Teil dieser Fläche konkretisiert und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für Tourismusorientierten Einzelhandel und Gastronomie vorgenommen. Diese Nutzungsarten konnten sich seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 2006 jedoch nicht realisieren. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese Nutzungsarten auf dieser Fläche auch längerfristig nicht mehr realisiert werden. Die Gemischte Baufläche in diesem Teil des Flächennutzungsplans soll daher entfallen, so dass sich die Gemischte Baufläche nördlich der Waldstraße auf die „erste Reihe“ beschränkt. In der Teilfläche 6 wird die Darstellung auf ca. 0,4 ha zugunsten einer größeren Grünfläche wechseln. Da diese Fläche bereits Teil eines Grünzugs ist, der zum Kurpark führt werden damit die innerörtlichen Grünzüge stärker betont.

Lediglich für zwei Baugrundstücke, die durch Wohngebäude genutzt werden, wird im Sinne des Bestands die Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen.

Teilfläche 7:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde die Teilfläche 7 auf ca. 0,5 ha. als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Fläche beinhaltet eine Pferdekoppel bzw. Wiese. Um die ländliche Prägung Prerows zu erhalten und weiterhin Nutzungsmöglichkeiten zur Pferdehaltung an dieser Stelle zuzulassen, wird eine Wohnbaunutzung an dieser Stelle nicht länger angestrebt.

Die Darstellung für die Teilfläche wechselt daher auf ca. 0,5 ha. zugunsten einer Grünfläche.

Teilfläche 8:

Auf dieser Teilfläche waren im ursprünglichen Flächennutzungsplan 1,7 ha. Wohnbaufläche vorgesehen. Von der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde diese Fläche allerdings ausgenommen, so dass die Teilfläche nur als Weißfläche dargestellt wurde.

Da die nördlich angrenzenden und für Prerow typischen Grünzüge durch die Planung betont und gesichert werden sollen, werden zusätzliche Wohnbauflächen auf dieser Teilfläche nicht länger angestrebt. Allerdings befinden sich hier einzelne Grundstücke die bereits bebaut sind. Für diese Flächen (ca. 0,6 ha.) wird die Darstellung von Wohnbauflächen in die Planung aufgenommen.

Der übrige Teil der Fläche soll den ortsbildprägenden innerörtlichen Grünzügen zugeordnet werden. Die Teilfläche wird daher auf ca. 1,1 ha. mit der Darstellung einer Grünfläche ergänzt.

Teilfläche 9:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan wurde für die Teilfläche 9 auf ca. 1,5 ha Wohnbauflächen dargestellt. Da auf dieser Fläche nie eine Bebauung realisiert wurde und zur Sicherung der ortsbildprägenden Grünflächen wird die Darstellung zugunsten einer Grünfläche geändert.

Teilfläche 11:

Teilfläche 11 umfasst eine unbebaute Wiese am Langseer Weg. Die 0,4 ha große Fläche soll als Teil der innerörtlichen Grünzüge weiterhin unbebaut bleiben und wird daher als Grünfläche dargestellt.

Teilfläche 12:

Teilfläche 12 wurde im ursprünglichen Flächennutzungsplan auf ca. 2,0 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung von Wohnungsbauf Flächen „auf der grünen Wiese“ wird an dieser Stelle nicht mehr als geboten erachtet, auch da sich andere Flächen innerhalb des Ortes als potenzieller Wohnungsbaustandort besser eignen. Da die Fläche gegenwärtig bereits nur als Wiese genutzt wird, wird die Darstellung zugunsten einer Grünfläche geändert.

Bilanz: Die Darstellung von Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung vergrößert sich insgesamt um ca. 5,9 ha.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Teilfläche 4:

Die Teilfläche 4 umfasst ca. 0,4 ha. Für sie war im ursprünglichen Bebauungsplan die Darstellung von „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ vorgesehen. Allerdings wurde die Fläche als Weißfläche dargestellt und ist damit nicht Teil der Genehmigung des Flächennutzungsplans.

Innerhalb der Teilfläche befindet sich die Freilichtbühne, die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden ist und bis 2020 erneuert wurde. Sie stellt einen etablierten und funktionell bedeutenden Bestandteil des Kurparks dar. Aus diesem Grund wird die Teilfläche auf ca. 0,4 ha im Flächennutzungsplan ergänzt und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ ergänzt.

Teilfläche 5:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan war für die Teilfläche 5 eine Darstellung von „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ vorgesehen. Diese Darstellung ist jedoch nicht Teil der Genehmigung des Flächennutzungsplans. Die Teilfläche wurde daher auf ca. 0,2 ha als Weißfläche dargestellt. Da die Fläche allerdings im räumlich-funktionellen Zusammenhang mit dem Kurpark steht wird die Teilfläche im Flächennutzungsplan ergänzt und die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ vorgenommen.

Bilanz: Durch die geänderten Darstellungen in den Teilflächen 4 und 5 vergrößern sich die dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ um insgesamt 0,6 ha.

Grünflächen mit Zweckbestimmung: „Naturbelassene Grünflächen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**Teilfläche 13:**

Für die Teilfläche 13 sollen bestandsorientierte Darstellungen getroffen werden. Da sich östlich der bestehenden Hafenanlagen ein natürlicher Schilfgürtel erstreckt, der erhalten bleiben soll wird für diese Fläche auf ca. 0,5 ha eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünflächen“ dargestellt.

Bilanz: Die dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünflächen“ vergrößern sich um ca. 0,5 ha.

Grünflächen mit Zweckbestimmung: „Strand/Düne/Deich“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**Teilfläche 1:**

Diese Teilfläche war noch nicht Teil des ursprünglichen Flächennutzungsplans. Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan darzustellen, wird die Fläche ergänzt und bestandsorientiert dargestellt. Die Flächen die gegenwärtig bereits durch Dünen, Strand und Deiche genutzt werden, werden daher auch im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strand/Düne/Deich“ dargestellt. Das betrifft eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Teilfläche 15:

Teilfläche 15 war im ursprünglichen Flächennutzungsplan noch nicht Teil des Gemeindegebiets. Die Fläche soll nun bestandsorientiert dargestellt werden. Aus diesem Grund erfolgt hier auf ca. 13 ha die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strand/Düne/Deich“.

Bilanz: Die dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strand/Düne/Deich“ vergrößern sich um ca. 14,1 ha.

Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Teilfläche 15:

Diese Teilfläche war im ursprünglichen Flächennutzungsplan noch nicht enthalten. Um das gesamte Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan darzustellen wird die Fläche nunmehr ergänzt und mit bestandsorientierten Darstellungen versehen. Dementsprechend werden auf ca. 1,8 ha Wasserflächen dargestellt.

Bilanz:

Die dargestellten Wasserflächen werden um ca. 1,8 ha. vergrößert.

4.1.3 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Teilfläche 14:

In Teilfläche 14 war im ursprünglichen Flächennutzungsplan über ca. 2,7 ha. noch ein Sondergebiet „Hafennahe Infrastruktur“ vorgesehen. Allerdings war diese Darstellung von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen, so dass dieses Sondergebiet als Weißfläche dargestellt wurde. Hafennahe Infrastruktur ist an diesem Ort nicht länger erforderlich, da die für den Hafen am Prerowstrom und für den Inselhafen erforderlichen Anlagen mittlerweile Innerorts bzw. im Bereich des Inselhafens und der Seebrücke untergebracht wurden.

Die Darstellung entfällt zugunsten einer Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, da diese Darstellung der gegenwärtigen Nutzung am besten entspricht (Grünland). Eine Nutzung der Fläche als Baufläche ist weder erforderlich noch sinnvoll.

Bilanz:

In der Summe vergrößern sich die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft um ca. 2,7 ha.

Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Teilfläche 1:

Diese Fläche war noch nicht Teil des ursprünglichen Flächennutzungsplans. Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan darzustellen, wird die Fläche ergänzt und bestandsorientiert dargestellt. Die bestehenden Waldflächen innerhalb der Teilfläche werden daher auch im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald dargestellt.

Bilanz:

Die dargestellten Flächen für Wald vergrößern sich um ca. 5,7 ha.

4.1.4 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 5 Abs. 4 BauGB und § 20 NatSchAG M-V)

Teilfläche 1:

Die parallel zur Küste verlaufenden Dünen stellen zusammen mit angrenzenden Waldflächen ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Dieses erstreckt sich auch in die Teilfläche 1 und wird hier nachrichtlich in den Plan übernommen.

Nationalpark (§ 5 Abs. 4 BauGB und Verordnung über die Festsetzung des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft – VorpBoddenNatPV MV „Nationalparkverordnung“)

Teilfläche 13:

Die Teilfläche war im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Weißfläche dargestellt und soll nun in den Flächennutzungsplan ergänzt werden. Die Teilfläche befindet sich vollständig im Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Innerhalb des Nationalparks gilt ein Bauverbot nach § 6 der Nationalparkverordnung. Die Umgrenzung des Nationalparks wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Küstenschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB und § 136 LWaG MV)

Teilfläche 1 und 15:

Diese Teilflächen waren noch nicht Teil des ursprünglichen Flächennutzungsplans. Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet im Flächennutzungsplan darzustellen, wird die Fläche ergänzt und bestandsorientiert dargestellt.

Da die Teilfläche nunmehr in den Flächennutzungsplan integriert wird, wird auch das hier bestehende Küstenschutzgebiet „Zingst - Bernsteinweg Prerow bis Sundische Wiese“ nach § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern nachrichtlich übernommen.

Hochwasserrisikogebiet (§ 5 Abs. 4a BauGB und § 78b WHG)

Alle Teilflächen:

Der weit überwiegende Teil des Gemeindegebiets befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Bei Extremereignissen kann es hier zu Überflutungen kommen⁸. Grundsätzlich betrifft dies fast alle Teilgebiete, Ausnahmen bilden die Teilfläche 10 und einige höher gelegene Stellen in den Dünen. Folgender textlicher Hinweis wurde aufgenommen um auf die Gefahr von Hochwasserereignissen hinzuweisen:

„Bis auf Gebiete die sich oberhalb von 2,50 m NHN befinden sind alle Teilflächen des Plangebiets von einem Hochwasserrisikogebiet betroffen. Bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen sind der Schutz von Leben und Gesundheit vor Hochwasserereignissen zu Berücksichtigen. Auch die Vermeidung erheblicher Sachschäden durch Hochwasserereignisse ist zu Berücksichtigen.“

⁸ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hg.) 2014: Leitfaden Hochwasserrisikomanagementplanung in Mecklenburg-Vorpommern. Verfügbar: <https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementplaene/hwrmr_leitfaden.pdf> abgerufen am 26.02.2026.

Die Berücksichtigung kann insbesondere dadurch erfolgen, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung nötigenfalls Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise (nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) aufgenommen werden.

Weißfläche / ohne Genehmigung

Teilfläche 2:

Für die Teilfläche 2 war im ursprünglichen Bebauungsplan die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ vorgesehen. Diese Darstellung war jedoch nicht Teil der Genehmigung. Die Fläche wurde daher auf ca. 1,8 ha als Weißfläche dargestellt. Zwischenzeitlich wurde auf dieser Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt und genehmigt, so dass die Darstellung im Sinne der bestehenden Nutzung nun in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden kann.

Teilfläche 4:

Für die Teilfläche 4 war im ursprünglichen Bebauungsplan die Darstellung von „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ vorgesehen. Allerdings wurde die Fläche auf ca. 0,4 ha. als Weißfläche dargestellt und ist damit nicht Teil der Genehmigung des Flächennutzungsplans. Innerhalb der Teilfläche befindet sich die Freilichtbühne, die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden ist und bis 2020 erneuert wurde. Sie stellt einen etablierten und funktionell bedeutenden Bestandteil des Kurparks dar. Aus diesem Grund wird die Teilfläche im Flächennutzungsplan ergänzt und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ergänzt.

Teilfläche 5:

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan war für die Teilfläche 5 eine Darstellung von „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ vorgesehen. Diese Darstellung ist jedoch nicht Teil der Genehmigung des Flächennutzungsplans. Die Teilfläche wurde daher auf ca. 0,2 ha. als Weißfläche dargestellt. Da die Fläche allerdings im räumlich-funktionellen Zusammenhang mit dem Kurpark steht wird die Teilfläche im Flächennutzungsplan ergänzt und die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgenommen.

Teilfläche 8:

Für die Teilfläche 8 war im ursprünglichen Bebauungsplan die Darstellung einer Wohnbaufläche für zusätzliche Wohnbebauung vorgesehen. Diese Darstellung war jedoch nicht Teil der Genehmigung so dass die Fläche auf ca. 1,7 ha. als Weißfläche dargestellt wurde. Mittlerweile wird an dieser Stelle keine zusätzliche Wohnbebauung mehr angestrebt. Lediglich die bereits bestehende Bebauung soll erhalten bleiben. Die übrigen Flächen werden bestandsorientiert als Grünfläche dargestellt.

Teilfläche 13:

Die Teilfläche 13 war im ursprünglichen Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet „Hafen“ vorgesehen. Allerdings wurde die Genehmigung für diese Darstellung im Flächennutzungsplan versagt, so dass die Fläche auf ca. 2,0 ha. als Weißfläche dargestellt wurde.

Die Fläche befindet sich im Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan enthielt den Vorschlag, die Fläche aus dem Nationalpark auszugrenzen, was allerdings nicht erfolgt ist. So ist innerhalb der Fläche ein Bauverbot nach § 6 der Nationalparkverordnung zu beachten. Die bestehende bauliche Nutzung der Teilfläche (Hafenanlagen, Wege, kleinere Gebäude für Hafenmeister, Kiosk, Bootsverleih etc.) genießt jedoch Bestandsschutz. Der Flächennutzungsplan hat zum Ziel diese Fläche bestandsorientiert als Sondergebiet „Hafen“ darzustellen. Dies erfolgt unter der Prämisse, dass damit keine Intensivierung der baulichen Nutzung erfolgen soll. Die Darstellung als Weißfläche entfällt damit.

Teilfläche 14:

Für Teilfläche 14 war im ursprünglichen Flächennutzungsplan über 2,3 ha als Sondergebiet „Hafennahe Infrastruktur“ vorgesehen. Allerdings war diese Darstellung von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen, so dass dieses Sondergebiet als Weißfläche dargestellt wurde. Hafennahe Infrastruktur ist an diesem Ort nicht länger erforderlich, da die für den Hafen am Prerowstrom und für den Inselhafen erforderlichen Anlagen mittlerweile Innerorts bzw. im Bereich des Inselhafens und der Seebrücke untergebracht wurden.

Die Darstellung entfällt zugunsten einer Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft.

Bilanz:

Die dargestellten Weißflächen verkleinern sich um ca. 8,4 ha.

4.2 Auswirkungen der Planung

4.2.1 Flächennutzungen

Mit den dargestellten Flächennutzungen der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans werden Darstellungen fortgeschrieben bzw. aktualisiert, bei denen gegenüber dem ursprünglichen Flächennutzungsplan

- veränderte städtebaulich relevante Entwicklungen eingetreten,
- Abweichungen zwischen der Darstellung des Plans und der Bestandssituation gegeben oder
- von der Gemeinde veränderte städtebaulich relevante Entwicklungen beabsichtigt sind. Damit werden erfasste sowie beabsichtigte veränderte Flächennutzungen dargestellt.

Grundsätzlich wird, soweit es in diesem Rahmen möglich ist, erwartet, dass die Planung zur Verbesserung der Bedingungen für Wohnen, Arbeiten und Erholen in der Gemeinde beiträgt. Weiterhin soll die Planung zur Entwicklung und Bewahrung siedlungsstrukturell bedeutsamer Grünflächen beitragen. Damit sollen zusätzlicher Flächenverbrauch sowie Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert werden. Grundsätzlich wurde im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Hierzu wird im Punkt 4.2.2 ausgeführt.

Diese Planung ist als vorbereitende Bauleitplanung Basis für die Bebauungsplanung, in die als verbindliche Bauleitplanung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung aufgenommen werden.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2.2 Umweltauswirkungen

Beim überwiegenden Teil der dargestellten Flächennutzungen der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies ist der Fall, weil es sich weitestgehend um Darstellungen handelt, die die bestehenden Nutzungsarten abbilden oder um die Darstellung von Grünflächen handelt.

Lediglich bei der Teilfläche 10, die gegenwärtig aber auch bereits als Baufläche dargestellt ist, jedoch überwiegend nicht baulich genutzt wird, werden weiterhin Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sein. Hierbei handelt es sich um eine Konversionsfläche, für deren Entwicklung im Zuge der Bebauungsplanung ggf. auch die Umwandlung von Waldfläche erforderlich werden kann. Diese

Umweltauswirkungen werden dann zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde erfolgen und sollen möglichst gemindert und ausgeglichen werden.

Der Schwerpunkt der dargestellten Bauflächen liegt auf bereits als Siedlungsfläche genutzten bzw. vorgesehenen Flächen, wobei es sich insbesondere um

- durch bauliche Nutzung geprägte Flächen,
- Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB und
- bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow dargestellte Bauflächen handelt.

Dies entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht enthält u. a. mit Punkt 4.3 eine Zusammenfassung.

4.3 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist als Bilanz und als Stand der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans erstellt.

BauGB	Flächenart	Bilanz 1. Änderung / 1. Ergänzung FNP	Untergliederung	Bilanz 1. Änderung / 1. Ergänzung FNP
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	+3,3 ha	Wohnbauflächen Gemischte Bauflächen Sondergebiete die der Erholung dienen Sonstige Sondergebiete	- 1,6 ha - 0,5 ha + 4,2 ha + 1,2 ha
§ 5 (2) 5.	Grünflächen	+21,1 ha	Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung: Parkanlagen Naturbelassene Grünflächen Strand/Düne/Deich	+5,9 ha +0,6 ha + 0,5 ha + 14,1 ha
§ 5 (2) 7.	Wasserflächen	+1,8 ha	Wasserflächen	1,8 ha
§ 5 (2) 9.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	+8,4 ha	Flächen für die Landwirtschaft Wald	+2,7 ha +5,7 ha
	Sonstige Flächen	+40,4 ha*	Weißfläche / Fläche ohne Genehmigung Bisher nicht im Geltungsbereich	-8,4 ha* + 48,8 ha*

Tabelle: Bilanz der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans (Veränderungen durch die Änderungsbereiche und den Ergänzungsbereich)

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzcharakterisierung des Gemeindegebiets

Geologie und Topographie

Naturräumlich gehört das Gemeindegebiet zur Großlandschaft „Ostseeküstenland“ und zur Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“.

Im Zuge der Litorina-Transgression vor ca. 7000 Jahren drang Salzwasser aus dem Atlantik über den Kattegat und die dänischen Belte und Sunde in den heutigen Ostseeraum. Dabei wurden auch weite Bereiche um die zunächst eigenständigen Inseln Fischland, Darß sowie West- und Ost-Zingst geflutet. Die Landmassen dieser Inseln entstanden bereits zuvor während der Weichseleiszeit als Sanderflächen sowie als Ablagerungen von Geschiebemergel und Schmelzwassersedimenten. Durch küstendynamische Prozesse wuchsen die Inselkerne über die Jahrtausende zusammen und durch küstenparallele Sedimentablagerungen entstand eine Ausgleichsküste mit Haken und Nehrungen. Westlich des heutigen Ortes Prerow entstand durch diese Prozesse der Neudarß. Hier erstrecken sich lange Strandwälle und Dünen die als Reffe bezeichnet werden und heute fast durchweg bewaldet sind. Aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte nimmt das Alter dieser Reffe von Süden nach Norden hin ab. Die dazwischenliegenden, teilweise vermoorten Täler werden als Riegen bezeichnet. Hierbei handelt es sich um mittlerweile verlandete, ehemalige Strandseen. Der Wechsel aus Riegen und Reffen wird in östlicher Richtung weniger deutlich, lässt sich jedoch auch noch in der Struktur der Grabenläufe und der innerörtlichen Grünzüge des Ortes Prerow ablesen. Die Küstendynamik wirkt bis heute fort, so werden besonders an der westlichen Außenküste weiterhin Sedimente abgetragen und nach Norden transportiert, wo sie im Bereich des Darßer Ortes, nördlich des Leuchtturms zur Ablagerung kommen⁹.

Wesentliche Teile des Gemeindegebiets liegen unter dem Höhenniveau von 2,50 m NHN und sind damit hochwassergefährdet. Bauvorhaben sollten daher in hochwassergepasster Bauweise erfolgen. Neue Bauflächen sollten, soweit es sich nicht um bereits baulich in Anspruch genommene Flächen handelt, nur in höheren Lagen ausgewiesen werden.

Boden und Bodennutzung

Die Böden¹⁰ untergliedern sich im Planungsgebiet in:

- Sand- Regosol (Ranker)/ Braunerde-Gley (Braungley); holozäne und spätglaziale Flug- und Dünenande, z.T. mit Grundwassereinfluss, eben bis wellig und kuppig
- Sand-Gley/ Regosol (Ranker); holozäne Sande, marin-brackisch und limnisch, mit Grundwassereinfluss, eben

Außerhalb des Ortes findet auch eine landwirtschaftliche Nutzung statt, wobei ausschließlich Grünlandnutzungen festzustellen sind.

⁹ Mehrens, Hendrik (Hg.) 2024: Geologie digital. Fischland-Darß-Zingst. verfügbar: <<https://geologie-digital.de/quartaer/fischland-darss-zingst.html>>, aufgerufen am 24.04.2026.

¹⁰ Landesamt für Innere Verwaltung M-V (Hg.) - GeoBasis DE-MV: Bodenübersichtskarte 1:500.000 im Geoportal GAIA. verfügbar: < <https://www.geoportal-mv.de/gaia>>, aufgerufen am 24.04.2026

Vegetation

Das Gemeindegebiet im östlichen Teil beidseitig des Prerowstroms ist von Grünlandflächen geprägt. Südlich des Ortes, am westlichen Ortsrand sowie nördlich entlang der Dünen schließen sich Waldflächen an. Entlang des Prerowstroms befinden sich außerdem mit Röhricht bestandene Flächen.

Die „heutige potentielle natürliche Vegetation“ (HPNV), ist die denkbare Vegetation, die unter den heutigen Standortverhältnissen ohne menschliche Eingriffe als höchstentwickelte Pflanzengesellschaft anzutreffen wäre. Ein Vergleich mit der aktuellen Artenausstattung von Pflanzengesellschaften, insbesondere Waldgesellschaften, ermöglicht Aussagen über deren Naturnähe. Bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte in Bezug auf Gestaltung und Pflanzenauswahl möglichst eine Orientierung an der HPNV stattfinden.

Im Gemeindegebiet ist vorzufinden:

- Bodensaure Buchenwälder sowie Bodensaure Stieleichenmischwälder im Bereich der Dünen,
- Buchenwälder mesophiler Standorte in den Waldgebieten am westlichen Ortsrand,
- Stieleichen-Hainbuchenwälder im Bereich der Grünlandflächen und
- Gehölzfreie Küstenvegetation entlang des Prerowstroms.

Klima

Die durchschnittliche Lufttemperatur in der nächstgelegenen Station des DWD liegt im Jahresmittel bei 8,8 °C. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 643 mm¹¹.

Wasserhaushalt

Neben den Oberflächengewässern sind die Grundwasserreserven von Bedeutung. Im Gebiet der Gemeinde befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans

Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans umfasst 15 Änderungs- bzw. Ergänzungsbereiche. Hier wird die Fortschreibung bzw. Aktualisierung von Darstellungen vorgenommen, bei denen gegenüber dem ursprünglichen Flächennutzungsplan

- veränderte städtebaulich relevante Entwicklungen eingetreten,
- Abweichungen zwischen der Darstellung des Plans und der Bestandssituation gegeben oder
- von der Gemeinde veränderte städtebaulich relevante Entwicklungen beabsichtigt sind.

Weitergehend sind die Ziele der Planung in Punkt 3 der Begründung, Ziele und Zwecke der Planung, dargelegt.

¹¹ Deutscher Wetterdienst (Hg.): Vieljährige Mittelwerte. verfügbar:

<https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html>, aufgerufen am 24.04.2026

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.3.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt, im vorliegenden Fall im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 2005) und konkreter im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP, 1998).

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern, der Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, 2009) sowie die Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien, im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplans zu beachten.

1.3.2 Vorliegende umweltrelevante Dokumente

Folgende für die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Gemeinde Ostseebad Prerow vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz),
- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, 1. Fortschreibung Oktober 2009 (GLRP VP), ursprünglicher Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow, Planfeststellungsbeschluss für die Errichtung des Inselhafens Prerow, Bebauungspläne der Gemeinde Ostseebad Prerow Nr. 15 und 17
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie, Naturschutzgebiete,
- Angaben zu geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen¹²

1.3.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Für die Gemeinde Ostseebad Prerow trifft das regionale Raumordnungsprogramm folgende Aussagen:

- Prerow ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt,
- der gesamte Ort befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum,
- der Hafen am Prerowstrom ist als solcher dargestellt. Der ehemalige Nothafen ist noch an seiner damaligen Stelle am Darßer Ort dargestellt. Diese Darstellung sollte im Zuge der nächsten Fortschreibung des RROP VP an die Stelle des neuen Inselhafens wandern.

¹² Umgrenzung gesetzlich geschützte Biotope ausschließlich nach Geodatenportal GAIA.

- westlich und südwestlich des Ortes sowie für die Teile des Prerowstroms die sich östlich der L 21 befinden, sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt und
- aus Richtung Zingst bis zur Höhe des früheren Bahnhofs wurde die linienhafte Darstellung „Schienennetz, regional (geplant)“ vorgenommen. Weiter in südlicher Richtung, etwa entlang der L 21 wurde außerdem ein Infrastrukturkorridor dargestellt. Beide Darstellungen beziehen sich auf die geplante Wiederherstellung der Schienenverbindung von Barth bis Prerow und ggf. auch darüber hinaus.

1.3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Gutachterliche Landschaftsraumplan Vorpommern, 1. Fortschreibung 2009 (GLRP 2009), macht zum Gemeindegebiet Ostseebad Prerow folgende Aussagen:

- In der Textkarte 10 „Kohärentes europäisches ökologisches Netz - Natura 2000“ sind das umliegende EU-Vogelschutzgebiet, das FFH-Gebiet sowie der Nationalpark dargestellt,
- In der Textkarte 11 „Nationale Schutzgebiete“ wurden das umliegende Landschaftsschutzgebiet sowie der Nationalpark dargestellt und
- In der Textkarte 13 „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ ist das gesamte Gemeindegebiet als Bereich mit herausragender Bedeutung gekennzeichnet.

1.3.5 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Internationale Schutzgebiete

Das Netz „Natura 2000“ besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Die Natura-2000-Gebiete werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete können sich räumlich überlagern. Die Natura-2000-Gebiete sollen zum Erhalt der biologischen Vielfalt in der Europäischen Union beitragen, indem sie ein kohärentes Schutzgebietsnetz bilden.

Im Gemeindegebiet bzw. unmittelbar angrenzend bestehen folgende Schutzgebiete, die Bestandteile des europäischen Biotopverbundsystems „Natura 2000“ sind:

- Das Europäische Vogelschutzgebiet DE_1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Dieses Schutzgebiet grenzt westlich, südlich und nördlich an das Gemeindegebiet und umfasst Teile des Prerowstroms sowie des Inselhafens,
- Das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung DE_1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ umfasst ebenso Teile des Prerowstroms,
- Das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung DE_1541-301 „Darß“ befindet sich westlich und südwestlich der Gemeindegrenze.

Flächennaturdenkmal

Ca. 100 Meter westlich des Teilgebiets Nr. 14 befindet sich das Gebiet des Flächennaturdenkmals FND NVP 12 „Prerowstrom und Außendeichwiesen zwischen Hohe Düne und Krabbenort“.

Landschaftsschutzgebiet

Das Gemeindegebiet befindet sich fast vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiet LSG_053 „Boddenlandschaft“. Lediglich der Inselhafen, der Hafen am Strom sowie das Gebiet des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Nationalpark

Der Inselhafen, der Hafen am Strom sowie der Prerowstrom selbst mit seinen angrenzenden Wiesen gehören zum „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft“ NLP_2.

Gewässerschutzstreifen / Küstenschutzstreifen nach NatSchAG MV

Vom Prerowstrom westlich der Landstraße (Standgewässer Binnen > 50 ha) sind 50 m Gewässerschutzstreifen zu berücksichtigen. Im Abstand von 150 m von der Mittelwasserlinie der Ostsee und des Prerowstrom östlich des Hafens (Küstengewässer) sind 150 m Küstenschutzstreifen zu berücksichtigen.

Küstenschutzgebiet

Zwischen dem Strand und den Dünen bzw. dem Seedeich befindet sich das Küstenschutzgebiet 70024 „Zingst – Bernsteinstein Prerow bis Sundische Wiese“ gemäß § 36 Abs. 1 des Wassergesetzes vom 17. April 1963 (GBl. DDR I Nr. 5 S. 77) in Verbindung mit § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Einleitung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Der Umweltbericht bezieht sich nicht auf das gesamte Gemeindegebiet, sondern beschränkt sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans ergeben können. Die Gliederung, insbesondere der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, wird daher nach Änderungsbereichen und Ergänzungsbereich vorgenommen.

Zuerst wird ermittelt, ob für den jeweiligen Bereich mit den vorgenommenen Darstellungen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Sind mit Darstellungen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verbunden, sind diese in Bezug auf die Schutzgüter zu betrachten. Erforderlich ist dazu die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
 - Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- sowie auf deren Wechselwirkungen.

2.1.2 Änderungs- und Ergänzungsbereiche

Teilfläche 1

Die Fläche umfasst einen Bereich, der im ursprünglichen Flächennutzungsplan noch nicht erfasst war. Ein Teil der Fläche wird bereits seit Jahrzehnten durch eine Ferienanlage mit Ferienwohnungen und gastronomischem Angebot genutzt. Die übrigen Teile der Fläche sind Wald bzw. Düne und Strand. Die Teilfläche wird ergänzt und mit bestandsorientierten Darstellungen versehen. Für die Ferienanlage erfolgt die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen. Die übrigen Flächen werden als Wald bzw. als Strandfläche dargestellt.

Diese ergänzten Darstellungen dienen der Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung, aber auch der bestehende Wald-, Dünen- und Strandflächen. Da die Darstellungen eine Bestandssichernde Funktion haben, gehen von ihnen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter aus.

Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 umfasst das Gebiet um den Hauptübergang zum Strand. Hier gelangt man direkt zur Seebrücke und zum Inselhafen. Innerhalb der Teilfläche befinden sich zum Teil historische Gebäude wie das Dünenhaus, die vor allem tourismusbezogene Nutzungen wie Gastronomie und Einzelhandel aufweisen. Außerdem hat sich die Nutzung durch einen Tennisplatz etabliert. Die Fläche ist umgeben von Wald.

Es erfolgt nunmehr die Darstellung entsprechend der bestehenden Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet „Strandversorgung“. Diese Zweckbestimmung entspricht der Begriffswahl des Bebauungsplans Nr. 15, der für dieselbe Fläche bereits ein Sonstiges Sondergebiet „Strandversorgung“ festsetzt. Aus der Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzungen resultiert kein Eingriffstatbestand, somit bestehen auch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Teilfläche 3

Die Teilfläche 3 umfasst den Bereich der Seebrücke und des Inselhafens. Beide wurden in ihrer jetzigen Form nach Planfeststellungsbeschluss vom 25. März 2021 neu errichtet, d.h. erst nach der Aufstellung des ursprünglichen Flächennutzungsplans. Die Seebrücke und der Inselhafen werden nun erstmals im Flächennutzungsplan dargestellt.

Es erfolgt daher die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seebrücke/Hafen“. Diese ergänzten Darstellungen dienen der Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung. Eingriffe sowie Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ergeben sich aus dieser Darstellung nicht.

Teilfläche 4

Diese Teilfläche beinhaltet die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtete Freilichtbühne und Teile des Kurparks.

Es ist vorgesehen diese Nutzung im Rahmen des Flächennutzungsplans durch eine Darstellung abzubilden und zu sichern. Hierfür wird die Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Parkanlagen“ dargestellt. Mit der gewählten Darstellungsart entstehen keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter.

Teilfläche 5

Die Teilfläche 5 beinhaltet den leerstehenden Gebäudebestand einer ehemaligen gastronomischen Einrichtung mit Freisitz. Eine bauliche Nutzung ist in dieser Form jedoch nicht länger vorgesehen. Die Darstellung der Fläche soll zugunsten einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ wechseln. Damit wird der Möglichkeit Rechnung getragen, die Fläche umzugestalten und ggf. den angrenzenden Kurpark in diese Richtung zu erweitern.

Mit der Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Teilfläche 6

Auf Teilfläche 6 soll die Darstellung bestandsorientiert zugunsten einerseits Wohnbaufläche und andererseits einer Grünfläche ohne besonderer Zweckbestimmung wechseln.

Der als Wohnbaufläche dargestellte Flächenanteil betrifft zwei bestehende, auch bereits baulich genutzte Grundstücksflächen. Bei dem als Grünfläche dargestellten Flächenanteil handelt es sich um eine Wiese. Hier war im ursprünglichen Flächennutzungsplan eine gemischte Bebauung vorgesehen, die jedoch nicht realisiert wurde.

Mit den geänderten Darstellungen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Teilfläche 7

Bei Teilfläche Nr. 7 handelt es sich um eine Wiese. Um dieser bestehenden Nutzung Rechnung zu tragen wird die Darstellung dieser Fläche zugunsten einer Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung wechseln. Mit den geänderten Darstellungen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Teilfläche 8

Teilfläche Nr. 8 beinhaltet gegenwärtig sowohl bereits bebaute Flächen, als auch unbebaute Wiesenflächen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan tragen dieser bestehenden Nutzung Rechnung indem bebaute Flächen als Wohnbauflächen dargestellt werden und unbebaute Flächen als Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung.

Mit den geänderten Darstellungen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Teilfläche 9

Teilfläche Nr. 9 wird gegenwärtig als Wiese bzw. Weidefläche genutzt. Eine Bebauung dieser Fläche ist nicht länger vorgesehen. Die Darstellung wechselt daher zugunsten einer Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung.

Mit den geänderten Darstellungen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Teilfläche 10

Teilfläche Nr. 10 ist in weiten Teilen vom ruinösen Gebäudebestand des früheren GST-Lagers geprägt. Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich ein Sportplatz und ein Parkplatz. Im

ursprünglichen Flächennutzungsplan von 2003 war die Fläche bereits als Baufläche dargestellt. Da sich die ursprünglich geplante Nutzung eines Multifunktionalen Begegnungszentrums jedoch nicht realisieren konnte, wird nunmehr die Nutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Die gegenwärtig bereits als Parkplatz und als Sportplatz genutzten Flächenanteile sollen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt werden.

Da der als Baufläche dargestellte Anteil der Teilfläche 10 sogar verkleinert wird, werden mit der geänderten Darstellung keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein.

Teilfläche 11

Teilfläche Nr. 11 wird gegenwärtig als Wiese bzw. Weidefläche genutzt. Eine Bebauung dieser Fläche ist nicht länger vorgesehen. Die Darstellung wechselt daher zugunsten einer Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung.

Mit den geänderten Darstellungen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Teilfläche 12

Teilfläche 12 wurde im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. An dieser Entwicklung wird jedoch nicht länger festgehalten. Die Darstellung der Fläche wechselt daher zugunsten einer Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung.

Mit den geänderten Darstellungen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Teilfläche 13

Bei der Teilfläche Nr. 13 handelt es sich um den Bereich des bestehenden Hafens mit Wasserwanderrastplatz am Prerowstrom. Im Sinne der bestehenden baulichen Nutzung soll der Flächennutzungsplan hier die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen / Wasserwanderrastplatz“ erhalten. Der östliche Ausläufer der Teilfläche wird mit einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ dargestellt.

Da sich die Teilfläche innerhalb des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft befindet ist ein intensiverer baulicher Ausbau der Hafenanlagen nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass mit den geänderten Darstellungen erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

Teilfläche 14

Bei Teilfläche Nr. 14 handelt es sich um Grünlandflächen. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll sich im Rahmen dieser bestehenden Nutzung zugunsten einer Flächen für die Landwirtschaft ändern.

Mit dieser Änderung der Darstellung werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen.

Teilfläche 15

Teilfläche Nr. 15 war im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 2003 noch nicht Teil des Gemeindegebiets. Es handelt sich bei diesen Flächen um Strand- bzw. Wasserflächen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden in diesem Sinne ergänzt.

Mit den geänderten Darstellungen sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den überwiegenden Teil der Teilflächen ist eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung nicht sinnvoll, da hier keine Änderungen der bestehenden Nutzungen in Aussicht stehen und die Darstellungen lediglich an die tatsächlichen Nutzungen angepasst wurden. Die betrifft die Teilflächen Nr. 1; 4; 6; 7; 8; 9; 11; 12; 13; 14 und 15

Ebenso verhält es sich bei den Teilflächen Nr. 2 und 3, deren Darstellungen an rechtswirksame bzw. genehmigte Planungen angepasst werden.

Teilfläche 5

Die ergänzte Darstellung für diese Teilfläche bereitet eine Nutzungsänderung der bisher gastronomisch genutzten Fläche zugunsten einer Umgestaltung als Parkanlage vor. Dies ist gegenwärtig bereits möglich. Da die Fläche im Ursprungsplan jedoch als Weißfläche dargestellt wurde, ist es dennoch sinnvoll diese Darstellung zu ergänzen.

Teilfläche 10

Bei der geänderten Darstellung der Teilfläche Nr. 10 handelt es sich um ein geändertes Nutzungsspektrum und eine leicht verringerte Bauflächengröße. Ohne Änderung der Flächendarstellung wäre weiterhin die bauliche Inanspruchnahme der gesamten Teilfläche vorgesehen. Die bauliche Nutzung wäre jedoch nur in Form „Multifunktionalen Begegnungszentrums“ realisierbar, was jedoch nicht mehr den Zielen der Gemeinde entspricht.

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In auf Basis dieser Planung aufzustellender verbindlicher Bauleitplanung sollen grundsätzlich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen berücksichtigt werden:

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf den notwendigen Umfang,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- soweit möglich Erhalt der vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen, Neu- und Ersatzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen,
- Vermeidung von unnötigen Emissionen,
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes,
- Berücksichtigung des Artenschutzes.

2.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Darstellungen ist ein Eingriff Natur und Landschaft nicht oder nur in geringfügigem Umfang zu erwarten.

2.2.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der Geringfügigkeit der vorbereiteten Eingriffe wird zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsumfangs auf die ggf. nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen verwiesen. Eventueller Ausgleich kann innerhalb der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans stattfinden.

Als mögliche Ausgleichsmaßnahme kommt auf Teilfläche 12 in Frage:

- Anlage von extensiven Grünland

2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht: Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Prerow erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB), nach dem das Ziel der Aktualisierung des Flächennutzungsplans nur in diesem Planungsinstrument möglich ist und die Planung nur das Territorium der Gemeinde zum Gegenstand haben kann. Für die Lage der einzelnen Teilflächen bestehen aufgrund der standortgebundenen Gegebenheiten keine räumlichen Alternativen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die einzelnen Teilflächen wurden hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter betrachtet. Technische Schwierigkeiten gab es bisher keine.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es werden die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit dargestellt.

Der Umweltbericht beschränkt sich auf die Teilbereiche der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans. Hier wird zuerst ermittelt, ob für den jeweiligen Bereich mit den vorgenommenen Darstellungen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Dies ist vorliegend jedoch nicht abzusehen.